



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Valthornet i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Valthornet i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769609-9808 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Valthornet 1 |               | 2004                 |

**Totalt 1 objekt**

Förening äger fastigheter ovan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 24                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1716                     |
| <b>Totalt 24 objekt</b> |                                       | <b>1716</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 12 st 3 rok, 6 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

| Namn                         | Roll                         | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------------------|------------------------------|------------|------------|
| Helena Jalkeskog             | Ordförande                   | 2022-01-01 |            |
| Rolf Nicklasson              | Ledamot utsedd av HSB Sydost | 2022-01-01 |            |
| Katharina Edvardsson Nilsson | Ledamot                      | 2022-01-01 |            |
| Jörgen Andersson             | Ledamot                      | 2022-01-01 |            |
| Anders Glaad                 | Ledamot                      | 2022-05-26 |            |
| Daniel Grankvist             | Ledamot                      | 2022-01-01 | 2022-05-26 |
| Johan Arvidson               | Ledamot                      | 2022-01-01 | 2022-05-26 |
| Cassandra Johansson          | Suppleant                    | 2022-01-01 |            |
| Adam Svensson                | Suppleant                    | 2022-05-26 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ledamöterna Helena Jalkeskog samt Suppleant Cassandra Johansson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Katharina Edvardsson Nilsson, Helena Jalkeskog, Jörgen Andersson, Anders Glaad, Daniel Grankvist.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Anna Ryd med Nils Thomas Nyman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lilian Trulsson (ordförande) och Mayvor Andersson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 10 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-28.

Följande underhåll & investeringar m m har utförts under året :

Takrengöring av alla hustak.

Fiberinstallation till alla 24 lägenheter.

Installation av 24 st laddstolpar.

Föreningen har plockat bort 8 st träd ifrån området.

Föreningen har haft 2 st städdagar samt glöggmingel vid julgranen den 27/11-22

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål                                    |
|-------|--------------------------------------------|
| 2015  | Målning av förråd och miljöhus.            |
| 2016  | Målning av ytterdörr.                      |
| 2018  | Målning av miljöhus.                       |
| 2019  | OVK-besiktning.                            |
| 2019  | Energideklaration.                         |
| 2020  | Ommålning av fasader, förråd och miljöhus. |
| 2022  | Takrengöring av alla hustak                |
| 2022  | Fiberinstallation till alla 24 lägenheter. |
| 2022  | Installation av 24 st. laddstolpar.        |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 5 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 363   | 361   | 378   | 253   | 355   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 5 757 | 5 945 | 6 134 | 6 322 | 7 094 |
| Räntekänslighet, %                     | 7     | 7     | 8     | 8     | 8     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 171   | 168   | 158   | 158   | 158   |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 356   | 357   | 325   | 423   | 378   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 866   | 866   | 866   | 836   | 912   |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 873   | 869   | 872   | 839   | 912   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 497 | 1 491 | 1 496 | 1 441 | 1 566 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 82    | 270   | -438  | 8     | 243   |
| Soliditet, %                           | 51    | 50    | 48    | 49    | 46    |



**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 8 820 000                  | 0                                                                      | 0                         | 8 820 000                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 883 732                    | 0                                                                      | 37 000                    | 920 732                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>9 703 732</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>37 000</b>             | <b>9 740 732</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 509 981                    | 270 276                                                                | -37 000                   | 743 257                    |
| Årets resultat, kr                    | 270 276                    | -270 276                                                               | 82 289                    | 82 289                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>780 257</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>45 289</b>             | <b>825 546</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>10 483 989</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>82 289</b>             | <b>10 566 278</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 187000 kr samt ianspråktagande skett med 150000 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

|                                                     |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 780 257        |
| Årets resultat, kr                                  | 82 288         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -187 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 150 000        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>825 545</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0             |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>825 545</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 1 497 229                | 1 491 366                |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>1 497 229</b>         | <b>1 491 366</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -610 599                 | -612 169                 |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 4 | -150 000                 | 0                        |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -106 657                 | -102 999                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -47 902                  | -37 666                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -390 029                 | -349 168                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-1 305 187</b>        | <b>-1 102 001</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>192 042</b>           | <b>389 365</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 1 423                    | 706                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -111 176                 | -119 795                 |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-109 753</b>          | <b>-119 089</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>82 289</b>            | <b>270 276</b>           |

## BALANSRÄKNING

|                                                |        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 19 992 928        | 19 974 347        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |        | 19 992 928        | 19 974 347        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 9  | 500               | 500               |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |        | 500               | 500               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>19 993 428</b> | <b>19 974 847</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 0                 | 1 208             |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 404 327           | 663 118           |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 10 | 67 145            | 2                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11 | 298 692           | 69 766            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |        | 770 164           | 734 094           |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 12 | 0                 | 300 000           |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |        | 0                 | 300 000           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>770 164</b>    | <b>1 034 094</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>20 763 592</b> | <b>21 008 941</b> |



## BALANSRÄKNING

|                                              | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 8 820 000         | 8 820 000         |
| Fond för yttre underhåll                     | 920 732           | 883 732           |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | 9 740 732         | 9 703 732         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 743 257           | 509 981           |
| Årets resultat                               | 82 289            | 270 276           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | 825 546           | 780 257           |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>10 566 278</b> | <b>10 483 989</b> |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 4 883 871  | 9 028 561         |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            | 4 883 871         | 9 028 561         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 4 994 690         | 1 173 500         |
| Leverantörsskulder                           | 100 811           | 131 612           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 14 3 215      | 3 218             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 214 727    | 188 061           |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            | 5 313 443         | 1 496 391         |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>10 197 314</b> | <b>10 524 952</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>20 763 592</b> | <b>21 008 941</b> |

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till  
Förändring jämfört med föregående år

94 tkr  
0 tkr

|                                            | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>               |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                       | 1 486 368                | 1 486 368                |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning    | 10 862                   | 4 995                    |
| Övriga primära intäkter och ersättningar   | -1                       | 3                        |
|                                            | <b>1 497 229</b>         | <b>1 491 366</b>         |
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>               |                          |                          |
| Reparationer                               | -16 147                  | -35 360                  |
| El                                         | -36 994                  | -25 764                  |
| Uppvärmning                                | -187 074                 | -189 570                 |
| Vatten                                     | -70 106                  | -72 154                  |
| Renhållning                                | -45 504                  | -46 717                  |
| TV, bredband, iptelefoni                   | -76 109                  | -77 133                  |
| Förvaltningskostnader fastighetsskötsel    | -95 749                  | -93 624                  |
| Försäkringar                               | -44 501                  | -35 148                  |
| Fastighetsskatt                            | -36 456                  | -35 016                  |
| Övriga driftskostnader                     | -1 958                   | -1 682                   |
|                                            | <b>-610 599</b>          | <b>-612 169</b>          |
| <b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>         |                          |                          |
| Underhåll tak                              | -150 000                 | 0                        |
|                                            | <b>-150 000</b>          | <b>0</b>                 |
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>      |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                    | -7 565                   | -16 850                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -69 421                  | -67 605                  |
| Kostnader överlåtelse och panter           | -10 380                  | -4 998                   |
| Föreningsverksamhet                        | -1 348                   | -653                     |
| Konsulter                                  | -2 544                   | 0                        |
| Medlemsavgifter HSB                        | -13 064                  | -12 893                  |
| Stämman och styrelse                       | -2 335                   | 0                        |
|                                            | <b>-106 657</b>          | <b>-102 999</b>          |
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b> |                          |                          |
| Medelantal anställda                       | <1                       | <1                       |
| Arvode till styrelsen                      | -25 850                  | -19 040                  |
| Vicevärdsarvode                            | -6 000                   | -6 000                   |
| Övriga arvoden                             | -1 600                   | -600                     |
| Övriga personalkostnader                   | -1 000                   | -1 000                   |
| Revisionsarvode                            | -2 000                   | -2 000                   |
| Sociala avgifter                           | -11 452                  | -9 026                   |
|                                            | <b>-47 902</b>           | <b>-37 666</b>           |
| <b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>                 |                          |                          |
| Byggnader                                  | -363 171                 | -349 168                 |
| Markanläggningar                           | -26 858                  | 0                        |
|                                            | <b>-390 029</b>          | <b>-349 168</b>          |

2022-12-31 2021-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

|                                                             |                       |                       |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Värdet utgörs av anskaffningsutgiften                       |                       |                       |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2123                  |                       |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                      |                       |                       |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        | 23 986 582            | 23 986 582            |
| Årets investering byggnader                                 | 140 031               | 0                     |
| Ingående anskaffningsvärde mark                             | 1 017 500             | 1 017 500             |
| Årets investering markanläggning                            | 268 579               | 0                     |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>25 412 692</b>     | <b>25 004 082</b>     |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |                       |                       |
| Ingående avskrivningar byggnader                            | -5 029 735            | -4 680 567            |
| Årets avskrivningar byggnader                               | -363 171              | -349 168              |
| Årets avskrivningar markanläggningar                        | -26 858               | 0                     |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>      | <b>-5 419 764</b>     | <b>-5 029 735</b>     |
| <br><b>Utgående redovisat värde</b>                         | <br><b>19 992 928</b> | <br><b>19 974 347</b> |
| Redovisade värden byggnader                                 | 18 733 707            | 18 956 847            |
| Redovisade värden mark                                      | 1 017 500             | 1 017 500             |
| Redovisade värden markanläggningar                          | 241 721               | 0                     |

**Fastighetsbeteckning:**

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad           | Mark             | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 2004    | 22 400 000        | 4 075 000        | 26 475 000        | 21 461 000        |
|                   |         | <b>22 400 000</b> | <b>4 075 000</b> | <b>26 475 000</b> | <b>21 461 000</b> |

**Ställda säkerheter**

|                                 | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 16 010 000        | 16 010 000        |
| varav i eget förvar             | -596 750          | -596 750          |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>15 413 250</b> | <b>15 413 250</b> |

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|                                |               |          |
|--------------------------------|---------------|----------|
| Skattekonto                    | 0             | 2        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 67 145        | 0        |
|                                | <b>67 145</b> | <b>2</b> |

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                     |                |               |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkring                             | 46 300         | 44 501        |
| Förutbetalda kabel-TV och bredband                  | 12 615         | 11 895        |
| Upplupna ränteutgifter                              | -400           | 306           |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 240 177        | 13 064        |
|                                                     | <b>298 692</b> | <b>69 766</b> |

2022-12-31 2021-12-31

## Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

|                      | Räntesats | Konv.datum |          |                |
|----------------------|-----------|------------|----------|----------------|
| Placering HSB 12 mån |           |            | 0        | 300 000        |
|                      |           |            | <b>0</b> | <b>300 000</b> |

## Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut    | Räntebildning | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|---------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB |               | 0,75%     | 2023-06-01 | 3 941 190        | 100 000                 |
| Stadshypotek AB |               | 2,15%     | 2023-06-01 | 850 000          | 20 000                  |
| Stadshypotek AB |               | 1,26%     | 2024-01-30 | 2 987 500        | 150 000                 |
| Stadshypotek AB |               | 1,30%     | 2024-03-30 | 2 099 871        | 53 500                  |
|                 |               |           |            | <b>9 878 561</b> | <b>323 500</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 883 871**

Nästa års amortering av långfristig skuld 203 500

Lån som ska konverteras inom ett år 4 791 190

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 994 690**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,14%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 294 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 261 061

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

## Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

|                               |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld   | 2 891        | 3 215        |
| Slutskatteskuld föregående år | 324          | 3            |
|                               | <b>3 215</b> | <b>3 218</b> |

## Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 19 400         | 17 800         |
| Upplupna sociala avgifter                           | 6 095          | 5 593          |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 34 600         | 34 011         |
| Upplupna räntekostnader                             | 4 660          | 4 047          |
| Upplupen revision                                   | 10 790         | 13 600         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 129 432        | 108 860        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 750          | 4 150          |
|                                                     | <b>214 727</b> | <b>188 061</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Helena Jalkeskog

.....  
Anders Glaad

.....  
Jörgen Andersson

.....  
Katharina Edvardsson Nilsson

.....  
Rolf Nicklasson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anna Ryd  
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Valthornet i Växjö, org.nr. 769609-9808

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Valthornet i Växjö för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Valthornet i Växjö för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Ryd  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Valthornet i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HELENA JALKESKOG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 10:09:12



**JÖRGEN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 09:32:51



**ROLF NICKLASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:45:33



**ANDERS GLAAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 20:08:00



**KATHARINA EDVARDSSON  
NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 08:38:09



**ANNA RYD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 15:24:48



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 12:47:58



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Valthornet i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNA RYD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 15:22:05



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 12:47:42



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.